

TINJAUAN YURIDIS PENGAWASAN KPP PRATAMA TERHADAP SURAT SETORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SEHUBUNGAN DENGAN PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Oleh:

Sri Purwatiningsih¹ dan Dwi Haryati, S.H., M.H²

ABSTRACT

The research was conducted to study implementation of monitoring by KPP Pratama over Payment Slip of Acquisition Duty on Right of Land and Building in relation to transfer process of right of land and building and to identify obstacles the KPP Pratama have in monitoring Payment Slip of Acquisition Duty on Right of Land and Building.

It was juridical empirical research with qualitative method by describing situation and condition that relate to existing regulations on this research topic. It emphasized on primary data obtained from interview in KPP Pratama and Sleman BPN, supported with secondary data from documentary study of primary, secondary, and tertiary law material.

Data obtained from the research after qualitative analysis indicated that implementation of monitoring by KPP Pratama over Payment Slip of Acquisition Duty on Right of Land and Building in relation to transfer process of right of land and building was started with file handling by Service Section/ determining section. Then SSB examination was done by assigned examining personnel, which its regulation was given to head of KPP Pratama by coordinating with head of Service Section. This examination was done using research working paper form. When SSB field examination is necessary, head of KPPBB/KPP Pratama issued SSB Field Examination Task Letter. For examined SSB, it was stamped with stamp shape regulated in Appendix 3 of Tax Directorate General regulation number PER-16.PJ/2008 on examination procedure for Payment Slip of Acquisition Duty on Right of Land and Building. In contrary if it was not appropriate (for example, less paid), it would be returned and asked to fulfill the payment to saving state fund. Obstacles that KPP Pratama face were limited human resource in SSB examination, incompatibility between map in PBB and draw in certificate, no graphical map (no data in KPP Pratama database), and difference in data within certificate and reality in field of sale-buy object.

Keywords: Monitoring, BPHTB, SSB.

¹ Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum UGM

² Fakultas Hukum UGM

I. Latar Belakang Masalah

Bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya mempunyai fungsi penting dalam pembangunan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pada masa lalu ada pungutan BPHTB dengan nama Bea Balik Nama diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291. Bea Balik Nama ini dipungut atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia. Dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, hak-hak kebendaan yang dimaksud di atas tidak berlaku lagi, karena semuanya sudah diganti dengan hak-hak baru yang diatur dalam Undang-undang tentang Peraturan Dasar Agraria. Dengan demikian, sejak diundangkannya Undang-undang tentang Pokok-Pokok Agraria, Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi, sedangkan ketentuan mengenai pengenaan pajak atas akta pendaftaran dan pemindahan kapal yang didasarkan pada Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291 masih tetap berlaku.

Dengan pertimbangan hal tersebut di atas dan sebagai pengganti Bea Balik Nama atas harta tetap berupa hak atas tanah yang tidak dipungut lagi sejak diundangkannya Undang-undang tentang Pokok-Pokok Agraria, pemerintah mengenakan pajak baru bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, yaitu pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Tarif yang dikenakan untuk BPHTB menurut Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (UU BPHTB) adalah sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak. Dengan

demikian, semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan Undang-undang ini tidak diperkenankan.

Prinsip yang dianut dalam pemungutan BPHTB adalah:

1. Pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah berdasarkan sistem *self assesment*, yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya;
2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak;
3. Agar pelaksanaan Undang-Undang ini dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang ini, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Hasil penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah;
5. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan dalam UU BPHTB tidak diperkenankan.

II. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah pelaksanaan pengawasan KPP Pratama terhadap Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sehubungan dengan proses peralihan hak atas tanah dan bangunan telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku?
2. Kendala apa saja yang dihadapi oleh KPP Pratama dalam pengawasan terhadap Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dan bagaimana cara penyelesaiannya ?

III. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini yuridis empiris, yaitu suatu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah dengan terlebih dahulu meneliti data sekunder yang ada kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan³, yang berkaitan dengan Tinjauan Yuridis Pengawasan KPP Pratama Terhadap Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sehubungan Dengan Proses Perolehan Hak Atas Tanah. Data yang telah dikumpulkan baik dari penelitian kepustakaan maupun dari penelitian lapangan selanjutnya dianalisis secara deskriptif kualitatif.

IV. Hasil Penelitian dan Pembahasan

A. Pelaksanaan Pengawasan KPP Pratama Terhadap Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sehubungan Dengan Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Pengaturan objek BPHTB ini ditegaskan secara eksplisit dan implisit. Secara eksplisit, objek BPHTB disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) UU BPHTB, yaitu perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Perolehan hak atas tanah meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru. Hak atas tanah sebagaimana telah diuraikan di atas meliputi Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Hak pengelolaan sebagaimana ditentukan dalam UU BPHTB Pasal 2 ayat (3), misalnya perbuatan jual beli sebidang kavling tanah yang bersertifikat Hak Milik akan terutang BPHTB.

Secara implisit, objek BPHTB terjadi karena terdapat pelanggaran terhadap Pasal 3 ayat (1) huruf d UU BPHTB, yaitu orang pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan

³Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, UI Press, Jakarta, hlm.52.

nama. Jika terjadi perubahan nama, berarti dikenakan BPHTB. Dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut UUPA, termasuk pengakuan hak oleh pemerintah.

Prinsip yang dianut dalam Perhitungan BPHTB adalah *self assessment system*, di mana Wajib Pajak diberikan tanggung jawab untuk menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya. Karena itu Wajib Pajak harus mengetahui bagaimana cara menghitung BPHTB terutang. BPHTB dihitung dengan cara mengalikan Dasar Pengenaan Pajak (DPP) dengan tarif. DPP BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP untuk setiap Objek BPHTB ini sebagian besar menggunakan nilai pasar. Hanya saja atas pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan berupa jual beli adalah harga transaksi dan atas penunjukkan pembeli dalam lelang mempergunakan harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Untuk memenuhi aspek keadilan, pengenaan BPHTB memperhitungkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) atau bagian NPOP yang tidak dikenakan (dibebaskan dari) BPHTB. Penetapan besarnya NPOPTKP dapat dibedakan antar daerah satu dengan daerah lainnya. Besarnya NPOPTKP adalah maksimum Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Khusus untuk perolehan hak karena waris, hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri diberikan NPOPTKP maksimum Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis, dapat diberikan pengurangan BPHTB sebesar 75%. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa program pemerintah di bidang pertanahan adalah program pemerintah dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali (ajudikasi) yang meliputi pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis dengan luas tidak lebih dari 5.000 m² untuk tanah pertanian dan tidak lebih dari 200 m² untuk tanah pemukiman di mana terhadap biaya pendaftaran

yang timbul seluruhnya atau sebagian dibebaskan oleh pemerintah. Ketidakmampuan secara ekonomis ditunjukkan dengan adanya Surat Keterangan Tidak Mampu dari desa/kelurahan setempat dan Dinas Sosial.

Beberapa hal yang perlu dicatat adalah:

1. Memperoleh hak baru

Berarti bahwa Wajib Pajak memperoleh tanah dari negara (termasuk dalam objek BPHTB eksplisit). Dengan demikian hanya adjudikasi Objek BPHTB eksplisitlah yang dapat pengurangan BPHTB, tidak untuk adjudikasi Objek BPHTB implisit.

2. Kasus yang kerap muncul di masyarakat adalah tanah dengan keluasan lebih dari 5.000 m² ataupun lebih dari 200 m². Apakah Wajib Pajak tidak dapat pengurangan sama sekali atau diberikan pengurangan maksimal 5.000 m² atau 200 m² saja.

Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus dapat diberikan pengurangan BPHTB sebesar 50%. Dijelaskan bahwa kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat yang pengadaannya harus berdasarkan Keppres Nomor 55 tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dibatasi untuk kegiatan pembangunan yang dibiayai APBN/APBD dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah dan tidak ada lokasi alternatif yang lebih baik. Kemudian Kepres tersebut dicabut, dan sebagai gantinya adalah Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Perpres No. 65 Tahun 2006.

Dalam Perpres tersebut didefinisikan bahwa ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau nonfisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup

yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah. Pasal 13 Perpres menyebutkan bahwa bentuk ganti rugi dapat berupa:

1. Uang; dan atau
2. Tanah pengganti; dan atau
3. Pemukiman kembali; dan atau
4. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
5. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta, dapat diberikan pengurangan BPHTB sebesar 50%.

Selanjutnya, berkaitan dengan Tata Cara Penelitian SSB, disebutkan dalam Pasal 3 Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008 Tentang Tata Cara Penelitian SSB bahwa:

1. Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 telah terpenuhi, KPPBB/KPP Pratama menindaklanjuti dengan:
 - a. mencocokkan NOP yang dicantumkan dalam SSB dengan NOP yang tercantum dalam fotokopi SPPT atau Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan lainnya;
 - b. mencocokkan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSB dengan NJOP bumi per meter persegi pada Basis Data PBB;
 - c. mencocokkan NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada Basis Data PBB;
 - d. meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), tarif, pengenaan atas objek pajak tertentu, besarnya BPHTB yang terutang, dan BPHTB yang harus dibayar;
 - e. meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri;

2. Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi perolehan hak karena waris, hibah wasiat, atau pemberian Hak Pengelolaan.

Pasal 4 Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008 Tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan menyebutkan bahwa:

1. Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dapat dilanjutkan dengan Penelitian Lapangan SSB apabila diperlukan.
2. Hasil Penelitian Lapangan SSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian Lapangan SSB dengan menggunakan formulir sebagaimana pada Lampiran 2 Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.

Pasal 5 Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008 Tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan menyebutkan bahwa:

1. KPPBB/KPP Pratama harus menyelesaikan Penelitian SSB dalam jangka waktu :
 - a. paling lama 1 (satu) hari kerja sejak tanggal diterimanya SSB dalam hal tidak memerlukan Penelitian Lapangan SSB;
 - b. paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal diterimanya SSB dalam hal memerlukan Penelitian Lapangan SSB;
2. Dalam hal berdasarkan Penelitian SSB dan/atau Penelitian Lapangan SSB ternyata BPHTB yang harus disetor lebih besar daripada BPHTB yang disetor oleh Wajib Pajak, Wajib Pajak diminta untuk melunasi kekurangan tersebut.
3. Dalam hal tersebut kekurangan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), jangka waktu penyelesaian Penelitian SSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi paling lama 1 (satu) hari kerja dihitung sejak diterimanya SSB bukti pelunasan kekurangan tersebut yang sudah tertera NTPN atau dilampiri BPN.
4. SSB atau SSB bukti pelunasan yang telah diteliti, distempel dengan bentuk stempel sebagaimana ditetapkan pada Lampiran 3 Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.

Selanjutnya Pasal 6 Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008 Tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan menyebutkan bahwa terhadap SSB yang telah diteliti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) masih dapat diterbitkan:

1. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB) apabila berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah BPHTB terutang kurang dibayar.
2. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT) apabila ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkan SKBKB; Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (STB) apabila pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar, hasil pemeriksaan terhadap SSB terdapat kekurangan pembayaran BPHTB sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung, atau Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan/atau bunga.

B. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Oleh KPP Pratama Dalam Pengawasan Terhadap Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dan bagaimana cara penyelesaiannya.

Kendala-kendala yang dialami oleh KPPBB/KPP PRATAMA dalam penelitian Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Validasi) adalah sebagai berikut :

1. Terbatasnya SDM di bagian penelitian Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (validasi), dengan rata-rata 100 (seratus) berkas BPHTB yang masuk dan harus dilakukan penelitian (validasi).
2. Terjadi ketidakcocokan antara peta di PBB dengan gambar di sertifikat.
3. Peta tidak tergrafis, belum ada pemetaan dalam data base KPP Pratama terhadap obyek jual beli, sehingga harus dilakukan cek lokasi.
4. Dalam sertifikat dan kenyataan dilapangan obyek jual beli tersebut sudah terdapat bangunan, akan tetapi dalam SPPT PBB nilai bangunan belum masuk.

Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008 Tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan disebutkan bahwa KPPBB/KPP Pratama harus menyelesaikan Penelitian SSB dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) hari kerja sejak tanggal diterimanya SSB dalam hal tidak memerlukan Penelitian Lapangan SSB dan paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal diterimanya SSB dalam hal memerlukan Penelitian Lapangan SSB.

Terhadap terbatasnya SDM di bagian penelitian Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (validasi), dengan rata-rata 100 (seratus) berkas BPHTB yang masuk dan harus dilakukan penelitian (validasi), maka kinerja tidak bisa maksimal dan tidak sesuai harapan wajib pajak. Dalam hal ini perlu dilakukan penambahan SDM atau penggunaan teknologi, misalnya komputerisasi, sehingga kinerja SDM menjadi lebih optimal.

Terhadap kendala adanya ketidakcocokan antara peta di PBB dengan gambar di sertifikat, diperlukan kerja sama yang baik dengan wajib pajak untuk bisa membantu mencari fotocopy atau NOP (Nomor Obyek Pajak) tetangga terdekat dengan obyek jual beli. Jika wajib pajak kooperatif maka permasalahan bisa secepatnya diatasi, akan tetapi jika wajib pajak tidak kooperatif maka berkas validasi akan tertunda dan tidak ada titik temu sehingga menyebabkan proses peralihan hak di BPN tidak dapat berjalan.

Terhadap peta yang tidak tergrafis, memang harus dilakukan pemetaan terlebih dahulu, sehingga harus dilakukan cek lokasi. Dalam hal ini terkadang wajib pajak tidak kooperatif sehingga menjadi masalah untuk KPP Pratama. Selanjutnya KPP Pratama akan mengambil kebijakan untuk menggambar dan memasukkan peta atas obyek jual beli tersebut ke dalam data base KPP Pratama agar supaya proses penelitian (validasi) dapat dijalankan. Untuk peta yang tidak tergrafis inilah yang sering memerlukan waktu lama karena wajib pajak harus meminjam PBB tetangga yang kadang belum tentu dengan mudah didapatkan oleh wajib pajak, sehingga penelitian (validasi) menjadi memakan waktu lebih lama dari yang seharusnya.

Terhadap sertifikat dan kenyataan dilapangan obyek jual beli tersebut sudah terdapat bangunan, akan tetapi dalam SPPT PBB nilai bangunan belum masuk, dalam hal ini wajib pajak harus mengisi SPOP: Surat Pemberitahuan Objek Pajak dan LSPOP: Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak terlebih dahulu. SPOP berisi data-data tentang data Objek Pajak: NOP, letak OP, Data Subjek pajak, Data tanah dan tanda tangan Subjek Pajak sedangkan LSPOP berisi data bangunan. Dengan mengisi SPOP dan LSPOP akan digunakan sebagai acuan oleh KPP Pratama menilai NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) untuk bangunannya.

V. Penutup

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan pengawasan KPP Pratama terhadap Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sehubungan dengan proses peralihan hak atas tanah dan bangunan diawali penanganan berkas oleh Seksi Pelayanan/Seksi Penetapan. Selanjutnya kegiatan penelitian SSB dilakukan oleh petugas peneliti yang ditunjuk, yang pengaturannya diserahkan kepada Kepala KPP Pratama yang bersangkutan dengan koordinasi Kepala Seksi Pelayanan. Untuk KPPBB Petugas Peneliti adalah Korlak/Pelaksana Seksi Penetapan. Penelitian dilakukan dengan menggunakan formulir Kertas Kerja Penelitian. Dalam hal diperlukan Penelitian Lapangan SSB, Kepala KPPBB/KPP Pratama menerbitkan Surat Tugas Penelitian Lapangan SSB.
2. Kendala yang dihadapi oleh KPP Pratama dalam pengawasan terhadap Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
 - a. Terbatasnya SDM di bagian penelitian Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (validasi), dengan rata-rata 100 (seratus) berkas BPHTB yang masuk dan harus dilakukan penelitian (validasi)
 - b. Terjadi ketidak cocokan antara peta di PBB dengan gambar di sertifikat.
 - c. Peta tidak tergrafis, belum ada pemetaan dalam data base KPP Pratama terhadap obyek jual beli, sehingga harus dilakukan cek lokasi.

- d. Dalam sertifikat dan kenyataan dilapangan obyek jual beli tersebut sudah terdapat bangunan, akan tetapi dalam SPPT PBB nilai bangunan belum masuk.

B. Saran

1. Terhadap terbatasnya SDM, sebaiknya dilakukan penambahan SDM dan atau penggunaan teknologi berupa komputerisasi agar kinerja SDM menjadi lebih optimal.
2. Terhadap peta yang tidak tergrafis, sebaiknya dilakukan pemetaan terlebih dahulu atau jika memungkinkan dapat dilakukan kerja sama dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk sinkronisasi data secara rutin berdasarkan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan juga bisa berkoordinasi dengan pihak padukuhan dan Desa/Kelurahan setempat.
3. Terhadap pengurangan maksimum BPHTB didasarkan pada NJOP bukan dari ganti rugi yang nyata- nyata lebih rendah dari NJOP karena NJOP merupakan produk dari kegiatan pemerintah. Dengan demikian, akan lebih memenuhi unsur menyejahterakan masyarakat dan pengurangan BPHTB atas perolehan hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah sebaiknya diberikan adalah 100%, bukannya 50%, karena walau bagaimanapun juga, Wajib Pajak tersebut memperoleh hak atas tanah bukan karena keinginan mereka, tetapi karena terpaksa sebagai efek samping dari pembangunan yang dilakukan Pemerintah.
4. Peran serta dan kerja sama yang baik dari masyarakat/wajib pajak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat diperlukan dalam hal terpenuhinya pelaksanaan penelitian BPHTB secara tertib, akurat dan tepat waktu.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, UI Press, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Undang-undang No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988).

Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Waris Dan Hibah Wasiat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 213, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4030).

Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 214, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4031).

Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 Tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 215, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4032).

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002 Tentang Pejabat Lelang.

Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008 Tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-23/PJ/2008 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008 Tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.